

広島圏都市計画 西風新都大塚駅西地区 地区計画を次のように決定する。

（西風新都計画誘導型「まちづくり」タイプ）

名 称		西風新都大塚駅西地区 地区計画
位 置		広島市安佐南区大塚西三丁目の一部
面 積		約 6.8ha
地 区 計 画 の 目 標		大塚駅西地区は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中にあつて、大塚地区の西側に位置し、西風新都中央線の幹線道路が通り、アストラムライン駅に近いという利便性を備えた地区である。 本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民が主体となって地区計画制度等を活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」においても、地区計画制度や土地区画整理事業などにより、計画的な開発や良好な都市環境の形成を図ることとされている。 このため、地区計画を策定することにより、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図ろうとするものである。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	本地区では、特性に応じて地区を3つに区分し、土地利用に関する方針を以下のよう定める。 「商業・業務地区」は、周辺環境との調和を重視しつつ、小規模から中規模な商業・業務施設を主体とした地区とする。隣接地の土地利用や道路整備に配慮し、一体的な土地利用が図れるものとする。 「住宅地区（戸建エリア）」は、落ち着いたある住宅市街地が形成されるように、住宅を主体とした地区とする。 「住宅地区（中規模エリア）」は、集合住宅、店舗、事務所等を主体とした地区とする。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、広島市が定める西風新都の都市づくりに関する計画に基づき、土地区画整理事業等により整備を行い、それぞれの施設の機能を損なわないようその維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物等について、次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。 - 建築物の用途の制限 - 建築物の容積率の最高限度 - 建築物の建蔽率の最高限度 - 建築物の敷地面積の最低限度 - 壁面の位置の制限 - 建築物の形態又は意匠の制限 - 垣又は柵の構造の制限

		地区の区分	名称	商業・業務地区 (市街化調整区域)	住宅地区(戸建エリア) (市街化調整区域)	住宅地区(中規模エリア) (市街化調整区域)
			面積	約 2.8ha	約 1.6ha	約 2.4ha
		建築物等に関する事項				
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 ゴルフ練習場又はバッティング練習場(いずれも四周が外壁に囲まれた建築物内に設けるものを除く。) 3 自動車教習所 4 畜舎(床面積の合計が15平方メートルを超えるもの(店舗等に附属するものを除く。))に限る。 5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6 カラオケボックス(四周が外壁に囲まれた建築物内に設けるものを除く。) 7 自動車修理工場 8 建築基準法別表第2(へ)項に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 ゴルフ練習場又はバッティング練習場(いずれも四周が外壁に囲まれた建築物内に設けるものを除く。) 3 自動車教習所 4 畜舎(床面積の合計が15平方メートルを超えるもの(店舗等に附属するものを除く。))に限る。 5 自動車修理工場 6 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律57号)第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域(以下「警戒区域」という。))内のものに限る。 2 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に規定する住宅で、警戒区域内のものに限る。) 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿(いずれも警戒区域内のものに限る。) 4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令(平成13年政令第84号)第6条各号に掲げる社会福祉施設、学校又は医療施設(いずれも警戒区域内のものに限る。) 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 ゴルフ練習場又はバッティング練習場(いずれも四周が外壁に囲まれた建築物内に設けるものを除く。) 7 自動車教習所 8 畜舎(床面積の合計が15平方メートルを超えるもの(店舗等に附属するものを除く。))に限る。 9 自動車修理工場 10 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げるもの
			建築物の容積率の最高限度	10分の20		
			建築物の建蔽率の最高限度	10分の6		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1 住宅又は兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に定める住宅をいう。）の敷地として使用する場合で、当該敷地面積が165平方メートル以上であるとき。 2 建築基準法施行令第130条の5の2各号に掲げる建築物の敷地として使用する場合 3 飲食店の敷地として使用する場合で、当該敷地面積が300平方メートル以上であるとき。	165平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1 集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）の敷地として使用する場合 2 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地として使用する場合 3 165平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、当該敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、100平方メートル以上であるとき。	165平方メートルとする。ただし、住宅又は兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に定める住宅をいう。）以外の建築物の敷地として使用する場合は、この限りでない。
		壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上としなければならない。 2 前項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる建築物の部分 (2) 簡易な構造の自動車車庫 (3) 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で、軒の高さが2.3メートル以下、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (4) 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4第4号若しくは第5号に掲げるもの (5) 門又は堀 (6) 前各号に掲げるもののほか、建築物の部分で高さが1.2メートル以下のもの		
		建築物の形態又は意匠の制限	1 造成した擁壁には、床版等の工作物を設けてはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 道路に面する掘り込み車庫 (2) 公共の用に供する施設等 2 屋外広告物（以下「広告物」という。）又はこれを掲出する物件は、次に掲げる要件を満たす自己の用に供するもの（以下「自己用」という。）以外は、これを表示し、又は設置してはならない。ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号。）第6条第1項各号、同条第2項又は第4項第3号、第4号若しくは第6号に規定するものについてはこの限りでない。	1 造成した擁壁には、床版等の工作物を設けてはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 道路に面する掘り込み車庫 (2) 公共の用に供する施設等 2 広告物又はこれを掲出する物件は、次の(1)又は(2)に該当する自己用のものを除き、これを表示し、又は設置してはならない。この場合において、当該自己用のものであって、次の(3)、(4)又は(5)のいずれかに該当するものについても、同様とする。ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号。）第6条第1項各号、同条第2項又は第4項第3号、第4号若しくは	1 造成した擁壁及び法面には、床版等の工作物を設けてはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 道路に面する掘り込み車庫 (2) 公共の用に供する施設等 (3) 法面を再造成した擁壁 (4) 法面に設置する太陽光発電設備 2 広告物又はこれを掲出する物件は、次に掲げる要件を満たす自己用以外は、これを表示し、又は設置してはならない。ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号。）第6条第1項各号、同条第2項又は第4項第3号、第4号若しくは第6号に規定するものについてはこの限りでない。

		(1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の土地、住所、事業所、営業所若しくは作業場又は車両、船舶等に表示する広告物又はこれを掲出する物件 (2) 前号に掲げるもののほか、自己の管理する土地又は物件に管理上の必要に基づき表示する広告物又はこれを掲出する物件 3 当該地区計画の決定の際現に存する広告物又は現に工事中の広告物が前項の規定に適合しない場合においては、当該広告物に対して、前項の規定は適用しない。 4 前項の規定により第2項の適用を受けない広告物が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該広告物に対して、第2項の規定は適用しない。	第6号に規定するものについてはこの限りでない。 (1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の土地、住所、事業所、営業所若しくは作業場又は車両、船舶等に表示する広告物又はこれを掲出する物件 (2) 前号に掲げるもののほか、自己の管理する土地又は物件に管理上の必要に基づき表示する広告物又はこれを掲出する物件 (3) 広告物の掲出を主たる目的として設けるもので、高さ（脚部、露出基礎等を含む。）が5メートルを超えるもの (4) 地盤面からの高さが5メートルを超える位置にある壁面を利用したもの若しくは壁面から張り出して設けるもの (5) 屋上若しくは屋根の上に広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもの	い。 (1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の土地、住所、事業所、営業所若しくは作業場又は車両、船舶等に表示する広告物又はこれを掲出する物件 (2) 前号に掲げるもののほか、自己の管理する土地又は物件に管理上の必要に基づき表示する広告物又はこれを掲出する物件 3 当該地区計画の決定の際現に存する広告物又は現に工事中の広告物が前項の規定に適合しない場合においては、当該広告物に対して、前項の規定は適用しない。 4 前項の規定により第2項の適用を受けない広告物が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該広告物に対して、第2項の規定は適用しない。
	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵は、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、道路の境界線から1メートル以上離れたもの、門柱又は公共公益施設にあつて安全上やむを得ないもの、墓地に設けるものについてはこの限りでない。 1 生け垣 2 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの 3 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの		

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

理由（都市計画法施行規則第9条第3項に規定する当該都市計画を定めた理由）

大塚駅西地区は、「広島市都市計画マスタープラン」において、「住む」、「働く」、「学ぶ」、「憩う」、「護る」という都市機能を中心とした集積・強化を図り、活力と魅力のある拠点を形成するとしている西風新都の中にあつて、大塚地区の西側に位置し、西風新都中央線、山陽自動車道のインターチェンジや、アストラムライン駅に近いといった交通利便性を備えた地区である。

本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において、「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民等が主体となって地区計画制度を活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」や「同計画 別冊版」においても、地区計画制度や土地区画整理事業などにより、計画的な開発や良好な都市環境の形成を図ることとされている。

これらを受けて、土地所有者等が検討を重ね、都市計画法第21条の2の規定に基づく地区計画決定の提案が本市に提出された。

このことから、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図るため、本提案に基づき、地区計画を決定するものである。